

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf. III.30.466/2017/5.

A Debreceni Ítéltábla a dr. Hornyák Gyula ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve (Cg. ..., felperes címe) felperesnek - a Dr. Balogh Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: dr. Balogh Lajos ügyvéd) által képviselt alperes neve (Cg. ..., alperes címe) alperes ellen bérleti díj megfizetése és egyéb iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 2017. szeptember 26. napján kelt I.G.40.061/2017/12. számú ítélete ellen az alperes 14. sorszámu - 16. sorszámon kiegészített - fellebbezése alapján, az alulírott napon - tanácsülésen - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét részben megváltoztatja, és az alperes által a felperesnek fizetendő marasztalás tőkeösszegét 7 856 500 (Hétmillió-nyolcszázötvenhatezer-ötszáz) Ft-ra leszállítja; a felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 523 588 (Ötszázhuszonháromezer-ötszáznyolcvannyolc) Ft-ra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 (Tizenöt) napon belül fizessen meg a felperesnek 40 000 (Negyvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A felperes a 2010. augusztus 27. napján előterjesztett keresetében előadta, hogy az alperessel 2000. május 31. napján - 2000. június 1. napjától kezdődően határozatlan időre - bérleti szerződést kötött a tulajdonát képező ...-i .../A. helyrajzi számú „egyéb épület” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 1332 m² területű „keltető funkciójú” felülepítményre havi 150 000 Ft + áfa bérleti díj megfizetése ellenében. Az alperes a bérleti díjat 2004. június 8-tól nem fizeti, a 2010. július 31-éig esedékessé vált és lejárt összesen bruttó 13 545 825 Ft bérleti díj tartozását többszöri felszólítás ellenére sem teljesítette. Ezért a felperes a bérleti szerződést a 2010. augusztus 9. napján kelt levelében azonnali hatállyal felmondta, felszólítva az alperest, hogy az ingatlant kiürített állapotban bocsássa a birtokába, aminek azonban az alperes nem tett eleget.

Mindezek alapján kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a 2004. június 8-tól 2010. július 31-ig terjedő időre már lejárt bérleti díj címén bruttó 13 545 825 Ft, és 2010. augusztus 1. napjától „az ingatlan alperes által történő átadása időpontjáig” havi 150 000 Ft + áfa/használati díj megfizetésére. A keresetét utóbb összecszerűségében is módosította és kiterjesztette: kérte az alperesnek az ingatlan kiürítésére és birtokbaadására kötelezését is.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Nem vitatta a bérleti szerződés létrejöttét, ugyanakkor állította, hogy az alapján a bérleti jogviszony a felek között 2005. május 31. napjáig állt fenn, tekintettel az általuk az épület vonatkozásában 2000. január 21., majd 2001. augusztus 1. napján is megkötött adásvételi előszerződés 9. pontjában rögzített arra a megállapodásukra, amely szerint amennyiben a felperes az adásvételi előszerződésben vállalt tehermentesítési kötelezettségét nem teljesíti, úgy a bérleti szerződés hatályban marad azzal, hogy annak lejáratakor a felek egymással ingyenes használati megállapodást kötnek, mindaddig, amíg a vevő az ingatlanra tulajdonjogot nem szerzett.

Állította, hogy a felperes a szerződésben vállalt tehermentesítési kötelezettségének nem tett eleget, ezért a bérleti jogviszony 2005. május 31. napjával megszűnt, így ezt követően az alperes az épületet ingyenesen használhatja mindaddig, amíg azon tulajdonjogot nem szerez.

Az elsőfokú bíróság az ingatlan kiürítése iránti kereseti kérelem vonatkozásában 2014. március 13. napján I.G. .../2014/4. számon részítéletet hozott, a bérleti és használati díj iránti kereseti kérelmet pedig a 2014. június 26. napján kelt I.G. .../2014/17. számú ítélettel bírálta el.

Az ítéletábra a 2015. február 10. napján kelt Gf.III. .../2014/9. számú végzésével az elsőfokú bíróság részítéletét, míg a 2015. február 27. napján hozott Gf.III. .../2014/3. számú végzéssel az I.G. .../2014/17. számú ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott fellebbezett ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 13 922 500 Ft tőkét, és annak a 2010. szeptember 15. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 százalékponttal növelt összegével egyező késedelmi kamatát.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 241 442 Ft perköltséget, míg az állam javára - az adóhatóság külön felhívására - 42 120 Ft állam által előlegezett költséget.

Kötelezte az alperest is az állam javára 65 880 Ft állam által előlegezett költség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság az ítéletét az alábbi tényállásra alapította:

A felperesi jogelőd, a HB Zrt. tulajdonát képezte a H. külterület .../2/A. helyrajzi szám alatt önálló ingatlanként nyilvántartott 1332 m² térmértékű ingatlan. Az ingatlan mindenkori tulajdonosát földhasználati jog illeti az alperes tulajdonát képező H. külterület .../2. helyrajzi számú ingatlan terhére. A felperesi jogelőd tulajdonjoga a H-i Körzeti Földhivatal .../1999.06.14. számú határozatával került bejegyzésre.

2000. január 21. napján a felperes, mint eladó és az alperes, mint vevő adásvételi előszerződést kötöttek a felülepítményre, amelyben 2000. február 21. napjáig vállaltak kötelezettséget adásvételi szerződés megkötésére, erre azonban nem került sor. 2000. május 31. napján a felperes, mint bérbeadó és az alperes, mint bérlő bérleti szerződést kötött az épületre 2000. június 1. napjától kezdődően határozatlan időre a bérlő által megtekintett állapotban. A szerződés 2. pontjában rögzítették, hogy a felülepítmény ingatlanra vonatkozóan a szerződő felek között adásvételi jogügylet lebonyolítása van folyamatban, amelynek végleges elintézésének akadályá az ingatlan terhelő, az ... Bank Rt. javára fennálló jelzálogjog. A szerződésben a felek nyilatkoztak arról, hogy az ingatlan tehermentesítése esetén a bérleti szerződést megszüntnek tekintik. A szerződésben a bérleti díj összegét havi 150 000 Ft + áfa összegben határozták meg, és megállapodtak arról, hogy az ingatlan adásvétele esetén a megfizetett bérleti díj a vételárba beszámít. A szerződés 4. pontja szerint a bérbeadó - amennyiben 2005. május 31. napjáig az adásvételi jogügylet lebonyolítására nem kerül sor - kizárólagos jogot biztosít a bérlőnek a bérleti jogviszony további meghosszabbítására, illetve az ingatlan vételére 5 évi időtartamra. A szerződés 5. pontjában rögzítették, hogy az aláírást követő 8 napon belül a bérbeadó az ingatlanba visszaszállítja az onnan

leszerelt és megőrzés céljából raktárba szállított, az ingatlan fűtéséhez szükséges gázkonvektorokat, valamint világítótesteket. A szerződés 6. pontjában a bérbeadó hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő a tevékenységéhez szükséges átalakításokat elvégezze, az ingatlan rendeltetését átminősítse és azt lakatasműhely és galvánüzem gazdasági tevékenységre használja, továbbá, hogy ilyen gazdasági tevékenységre ezen ingatlanon telepengedélyt szerezzen be. Rögzítették továbbá, hogy az épület külső vakolata rendkívül rossz állapotban van. Megállapodtak arról, hogy a bérlő a külső vakolási munkálatokat elvégezteti, a bérbeadóval egyeztetett összeghatáron belül jogosult a felújító-állagmegővő munkára fordított költségét a bérleti díjból levonni.

2001. augusztus 1. napján a felperes, mint eladó és az alperes, mint vevő újabb adásvételi előszerződést kötött, melyben rögzítették, hogy az alperes az épületet 2000. május 31. napján kötött bérleti szerződés alapján birtokban és használatban tartja, illetve az eladó hozzájárulásával különböző felújítási és átalakítási munkálatokat is végzett. A szerződésben a felek arra vállaltak kötelezettséget, hogy 2001. október 15. napjáig adásvételi szerződést kötnek 10 000 000 Ft + áfa vételár mellett, melyből 562 500 Ft megfizetésére a vételárba beszámítandó bérleti díj címén 2000. évben már sor került. A szerződés 9. pontja szerint, amennyiben a szerződésben vállalt jelzálogjog alóli tehermentesítést a felperes nem teljesíti, úgy a bérleti szerződés hatályban marad azzal, hogy annak lejáratakor a felek egymással ingyenes használati megállapodást kötnek mindaddig, amíg a vevő az ingatlanra tulajdonjogot nem szerezhet.

2002. szeptember 19. napján a ... Bank Zrt. javára 7 000 000 000 Ft erejéig egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog és vételi jog került bejegyzésre 2007. szeptember 4-i lejáratával, illetve 2003. október 2. napján további 1 626 000 000 Ft erejéig ugyanezen jogosult javára keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre. 2004. január 30. napján biztosítási intézkedést jegyzett be a földhivatal az M-P. javára. 2004. január 30. napján végrehajtási jog került bejegyzésre 244 522 583 Ft erejéig a F. Rt. javára. 2004. március 31-i határozattal pedig a felperesi jogelőd felszámolásának tényét jegyezte fel az ingatlanügyi hatóság.

A HB Zrt. ellen 2004. január 29-i kezdő időponttal felszámolási eljárás indult.

Az alperes 2004. június 10. napján a H.-i Városi Bíróságon G. .../2004. ügyszám alatt pert indított a HB Zrt-vel szemben, melyben elsődlegesen a 2000. és 2001. évi szerződések alapján a tulajdonjogának bejegyzését kérte egyrészt a birtokkal megerősített jogcím védelmére, másrészt a felek között létrejött adásvételi előszerződésre figyelemmel, harmadlagos kereseti kérelme pedig annak megállapítására irányult, hogy a 2000. május 31. napján kelt bérleti szerződés alapján 2010. május 31. napjáig vételi joga áll fenn az ingatlanon. A H.-i Városi Bíróság az I.G. .../2005/40. számú ítéletével - ami a ... Megyei Bíróság 2.Gf. .../2007/5. számú ítéletével emelkedett jogerőre - megállapította, hogy a HB Zrt. és a jelen per alperese között 2000. május 31. napján létrejött bérleti szerződés 4. pontja hatályos abban a vonatkozásban, hogy a bérlőnek 2005. május 31. napjától kezdődően kizárólagos jogosultsága áll fenn a bérleti jogviszony meghosszabbítására, illetőleg az ingatlan megvételére 5 évi időtartamra. A bíróság ezt meghaladóan a jelen per alperesének a keresetét elutasította. Az ítélet indokolása szerint nem állapítható meg a HB Zrt. és a jelen per alperese között adásvételi szerződés létrejötte. A jelen per alperese az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg, mivel a felperes felszámolásának elrendeléséig az ingatlan tehermentesítésére és az adásvételi szerződés megkötésére nem került sor. A bíróság azt is megállapította, hogy az I. r. alperes az előszerződés tárgyát képező ingatlant időközben vételi joggal is megterhelte. A HB Zrt. felszámolóbiztosza az ügyben úgy nyilatkozott, hogy a vételi jogát a B. Kft. szerződésszerűen gyakorolta, ezért nem tartja az ingatlant a felszámolás körébe tartozó vagyontárgynak, így a szerződés nem hozható létre. A bíróság nem találta megalapozottnak a felperes azon kereseti kérelmét, hogy állapítsa meg: az ingatlanra kötött szerződések megfelelnek az adásvételi szerződés XXV. PED-ben kifejtett feltételeinek. A bíróság megállapította, hogy a hivatkozott szerződések nem tartalmazzák az adásvételi szerződés létrejöttének tényét, de részletezik azokat a feltételeket, amelyeket a HB Rt. nem hárított el, sőt időközben a ... Bank Zrt. javára az ingatlan-nyilvántartásba

is bejegyzett vételi jogot biztosított. A B. Kft. viszontkeresete vonatkozásában a bíróság megállapította, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 75. § (1) bekezdése megköveteli az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozatát, de a joghátrány a 75. § (2) bekezdése szerint elhárítható. A jelen per alperese felperesként annak megállapítását is kérte a keresetében, hogy közte és a HB Zrt. között adásvételi szerződés jött létre, mert a vételárat a HB Zrt. részére részben az előszerződés szerint bérleti díjakkal, részben a bérlemény javítása, karbantartása érdekében végzett beruházások ellenértékével kiegyenlítette. A H-i Városi Bíróság megállapította, hogy a jelen per alperese bérleti díj és a bérlemény hiányzó tartozékainak visszaállítása érdekében 8 625 000 Ft + 419 175 Ft, összesen 9 044 175 Ft-ot teljesített, ezt meghaladó összeget azonban nem jogosult az opciós vételárba beszámítani. A jelen per alperese felperesként annak megállapítását is kérte, hogy a bérleti szerződés közte és a HB Zrt. „f.a.” között 2005. május 31. napja után is hatályban van. A bíróság ezt a kereseti kérelmet alaposnak találta. Megállapította, hogy sem a szerződő felek, sem a vételi jogot gyakorló B. Kft. nem szüntette meg a szerződést és e körben a szerződés nem lehetetlenült.

A felperes a 2010. július 18-án kelt és az alperes részére 2010. augusztus 12-án kézbesített felszólítással a 2004. június 8. napjától 2010. június 31. napjáig terjedő időre bruttó 13 545 825 Ft bérleti díj tartozás megfizetésére szólította fel az alperest, a 2010. augusztus 9. napján kelt nyilatkozattal pedig a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta. A felmondást az alperesnek 2010. augusztus 30-án kézbesítették.

A D-i Járásbíróság a 2013. május 8. napján kelt 56.G. .../2012. számú ítéletével a jelen per alperesének tulajdonjog megállapítása iránti keresetét elutasította, mivel a perbeli ingatlanon végzett beruházások a felek megállapodása, a bérleti szerződés miatt nem eredményezhettek tulajdonszerzést.

Az alperes 2000. és 2008. év között építőmesteri munkákat (falazatok kibontása, új falazat és szerkezetek kialakítása), burkolómunkákat (szociális rész, vizesblokk kialakítása), épületgépészeti szerelést (csatornázási munkák, víz, gáz, légtechnikai vezetékek kiépítése), villanszerelési munkákat, valamint asztalos- és lakatosszerkezet gyártási, beépítési munkákat végzett, melyek az ingatlan értékét növelték. Az alperes által elvégzett beruházások az ingatlan értékét a felmondás időpontjában, 2010. augusztusában 8 900 000 Ft-tal növelték.

Az alperes az ingatlant a felmondást követően is használta. A ...-i Törvényszék a 2015. június 29. napján kelt 2.Fpk. 06-11-.../116. számú végzéssel befejezte a HB Zrt. „f.a.” felszámolási eljárását. A D-i Törvényszék előtt 1.G. .../2010. számon indult jelen perbeli követelést pedig kifejezetten bizonytalan megtérülésű követelésként 0 Ft piaci értéken az E-F. Zrt. hitelező részére engedményezte a „49/D.” kategóriás hitelezői igénye 0,23%-os kielégítéseként, a perbeli ingatlant pedig a hitelezők, köztük 564/10000 arányban az alperes tulajdonába adta. A végzés 2015. október 6. napján emelkedett jogerőre és a Céglözlönyben október 14. napján került közzétételre a felszámolási eljárás befejezése. Az E-F. Zrt. a felszámolási eljárásban megszerzett követelést annak biztosítékaival és járulékaival együtt a felperesre engedményezte a 2016. február 18. napján kelt szerződéssel. Az elsőfokú bíróság a 2016. október 4. napján hozott 1.G. .../2015/36. számú végzéssel megállapította a perbeli jogutódlást. A ...-i Ítéltábla a 2017. május 25. napján kelt Gpkf.III. .../2017/2. számú végzéssel az elsőfokú bíróság végzését azzal hagyta helyben, hogy mellőzte a jogutódként történő perbeli lépés megállapítása mellett a rendelkező részben tett további megállapításokat, illetve az indokolásból az „I. r.” és a „II. r.” szövegrészeket.

Az elsőfokú ítélet indokolása tartalmazza, hogy az ítéltábla a megállapított tényállást kiegészítette, és a megismételt eljárásra előírta a számára, hogy a felperest és az alperest egymással el kell számoltatni a megkötött bérleti szerződés és adásvételi előszerződések megszűnése esetére vonatkozó megállapodás szerint.

Az ítélet tábla megadta ennek - az elsőfokú ítéletben részletesen ismertetett - szempontjait is. Meghagyta az elsőfokú bíróságnak, hogy egységesen kell elbírálnia a felperes alperessel szemben előterjesztett valamennyi kereseti kérelmét. A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság felhívta a feleket az arra vonatkozó nyilatkozataik előterjesztésére, hogy a szerződések megszűnésével összefüggésben milyen tények alapján, milyen összegben kívánnak elszámolási igényt érvényesíteni, illetve felhívta a feleket az ezen tényekre vonatkozó bizonyítási indítványaik előterjesztésére. A felperesi jogelőd akként nyilatkozott, hogy a bérleti szerződés alapján bérleti díj jogcímen jogszerű követelése áll fenn, mert a felek között nem jött létre ingatlan adásvételi szerződés, ezért nyilvánvalóan beszámításnak sincs helye. A bérleti szerződés vitathatatlanul érvényes és hatályos volt. A felek nem állapodtak meg abban, hogy az alperesnek a használati jogosultsága 2005. május 31-e után ingyenes, erre bizonyíték nincs. Az érvényes bérleti szerződés a felmondással megszűnt, a felperes perbeli követelése és annakösszegezéséről ezért megalapozott és jogszerű. Az alperes által hivatkozott beruházások bizonyíthatatlanok és a perbeli jogvita elbírálása szempontjából nincsen jelentőségük, a bizonyítékai pedig az alapeljárásban becsatolásra kerültek. A felperesi jogelőd álláspontja szerint az ügy szempontjából nincs jelentősége annak, hogy az alperes a felperesnek 2004. márciusáig fizetett bérleti díjat, mert az nem számítható be a vételárba az adásvételi szerződés megkötéséig, az bérleti díj fizetésnek kell tekinteni. Az érvényes és hatályban fennmaradt bérleti szerződés alapján annak felmondása szüntette meg a bérleti jogviszonyt. A ki nem fizetett bérleti és a felmondástól járó használati díjat álláspontja szerint jogszerűen követeli, mivel a használat ingyenességére nincs bizonyíték, és a felek sem állapodtak meg abban.

Az alperes a megismételt eljárásban elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az eljárásban a felperes nem lehet peres fél. Álláspontja szerint elsődlegesen abban a kérdésben kell döntenie, hogy a perbeli anyagi jogi igény érvényesítéséhez van-e joga a felperesnek, rendelkezik-e keresetelési joggal. Az alperes álláspontja szerint ugyanis annak ellenére, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a felperes maradt a tulajdonos, a bérleti jogviszonyban az adásvételi szerződés megkötésével változás állt be a bérbeadó személyében és a felperes nem lehet fél a továbbiakban a peresített jogviszonyban. A felperes birtokba adta az ingatlant és hozzájárult a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. A szerződés nem lehetetlenült, mert nem történt olyan objektív esemény, ami lehetetlenné tette volna. Kiemelte, hogy a vevő nem azért nem tudta bejegyeztetni a tulajdonjogát, mert alkalmatlan jogcímmel rendelkezett, hanem azért, mert a kérelmet nem az ingatlan-nyilvántartási törvénynek megfelelően terjesztette elő. A vizsgálat tárgya az volt, hogy a földhivatal jogszerűen járt-e el, amikor elutasította a bejegyzési kérelmet azért, mert a kérelmező nem csatolta a kérelméhez azt az okiratot (jellemzően postai tértivevényt), amely szerint az elővásárlásra jogosultat értesítette ezen joga megnyílásáról. Ennek hiánya azonban nem teszi érvénytelenné a szerződést, még inkább nem válik lehetetlenné. Annyi történik, hogy az elővételi jog jogosultjával szemben hatálytalan a szerződés, de minden tekintetben érvényes. Ha újra beadták volna a bejegyzési kérelmet, abban az esetben a földhivatal bejegyezte volna a tulajdonjog változást az elővásárlási jog jogosultja értesítésének a vizsgálata nélkül, elég lett volna az ítéletet csatolni, mert az eljárásban az elővásárlási jog jogosultja beavatkozóként részt vett. Az alperes nem állította, hogy a vevő megszerezte az ingatlan tulajdonjogát, csak annyit állított, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonost már nem illette a bérleti díj. Téves az az álláspont, hogy az alperes nincs legitim helyzetben a rendelkezési jog gyakorlásának vitatására. Az alperes az ingatlan bérlője és van arra jogi lehetősége, hogy azzal védekezzen, hogy a másik fél, aki bérbeadónak adja ki magát, nem az, a bérlő nem vele van jogviszonyban.

Amennyiben a bíróság a felperes keresetelési jogát megállapítja, úgy a másodfokú bíróság iránymutatásának kell eleget tenni. Az alperes álláspontja szerint a teljes jogviszony tartamára nézve kell elszámolni a birtokba lépéstől, 2000. május 1. napjától a felmondásig, 2010. július 18. napjáig.

A teljes időszakra a felperes követelheti a bérleti díjat, ami 121 hónapra 18 150 000 Ft. Az alperes követelheti a beruházásai ellenértékét és az épület alatt található föld használati jogát. A beruházások értékét 25 509 316 Ft-ban, a földhasználat ellenértékét havi 50 000 Ft-ban, 121 hónapra 6 050 000 Ft-ban jelölte meg. 2005. júniustól kezdve pedig álláspontja szerint nem terhelte az alperest bérleti díj fizetési kötelezettség. Az előbb megjelölt összesen 31 559 316 Ft-ot elszámolási igényként érvényesítette a felperessel szemben. Arra hivatkozott, hogy a tanúk is alátámasztották, hogy a felek 2005. május 31. napját követően bérleti díjat nem számolnak el, mert adásvételi szerződést akartak kötni és a vételár már ki volt fizetve. Ennek ellenére a felek azért nem kötöttek adásvételi szerződést, mert a felperesi jogelőd a megállapodást megszegve újabb jelzálogjogot jegyeztetett be, ami akadály volt az adásvételi szerződés megkötésének. A felek ingyenes használatban állapodtak meg, a felperes megszegte az egyezséget és még neki jár bérleti díj a hatályon kívül helyezett ítélet szerint. A használat ingyenes jellegére vonatkozó bizonyítékait az alperes már az alapjárásban előterjesztette.

A felperesi jogutód az ingatlan birtokbaadása iránti kereseti kérelmétől elállt, egyebekben a keresetet akként tartotta fenn, hogy 2005. szeptember hónaptól kezdődően 2015. szeptemberig terjedő időszakra, 121 hónapra havi 150 000 Ft + áfa, azaz 18 150 000 Ft + áfa bérleti, illetve használati díj megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Arra az esetre, ha az alperes beszámítás útján érvényesíti az értéknövelő beruházásokkal összefüggő követelését, a felperes bejelentette, hogy azzal szemben beszámítja a 2004. márciustól 2005. augusztusig terjedő időszakra, 18 hónapra járó 2 700 000 Ft + áfa összegű elévült bérleti díjat.

Az elsőfokú bíróság a keresetet részben találta alaposnak.

Az alperesnek a felperes keresetösségi jogát vitató védekezését nem fogadta el.

Az alperes állításával ellentétben a B. Kft. a perbeli ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg. Ahhoz az rPtk. 117. § (3) bekezdése értelmében önmagában nem volt elegendő az, hogy a B. Kft. az ingatlanra vételi jogot szerzett, amit a nyilatkozatával gyakorolt is. A tulajdonjog keletkezéséhez ugyanis a szerzés jogcímén felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges, ami a perbeli ingatlanra vonatkozóan a B. Kft. javára nem vitásan nem történt meg. A vételi jog gyakorlása folytán tehát a perbeli bérleti jogviszonyban nem következett be alanyváltozás, a bérbeadó a perrel érintett időszakban a felperesi jogelőd, a HB Zrt. volt, amelynek a felszámolási eljárását befejező, 2015. június 29. napján kelt jogerős végzésében a ...-i Törvényszék rendelkezett a perbeli ingatlan hitelezők közötti felosztásáról. Ilyen körülmények között pedig a ... Megyei Bíróság 2.Gf. .../2005/5. számú ítéletének azon megállapítása tekintetében, hogy a perbeli ingatlan nem volt része a HB Zrt. „f.a.” felszámolási vagyonának, az ingatlan tulajdoni helyzetét illetően nincsen jogereje.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az alperesnek azt a védekezését sem, hogy közte és a felperesi jogelőd között olyan megállapodás jött létre, amely szerint a perbeli ingatlant 2005. május 31. napját követően ingyenesen használhatta.

A 2000. május 31-én megkötött bérleti szerződés és a 2001. augusztus 1-jén létrejött adásvételi szerződés értelmezésével dr. R.I.Tné és dr. M.L. tanúk vallomása alapján arra a következtetésre jutott, miszerint a felek szándéka az volt, hogy 2005. május 31. napját követően a perbeli ingatlan ingyenes használatra vonatkozó megállapodást kötnék egymással abban az esetben, ha a felperes a jelzálogjog alól az ingatlant nem tehermentesíti, és ezért a bérleti szerződés 2005. május 31-éig hatályban maradt.

Ilyen megállapodás megkötését azonban az alperes - az arra való kötelezettségére történt tájékoztatása ellenére - nem bizonyította.

Ezért azt állapította meg, hogy az alperest 2005. május 31. napját követően is terhelte a bérleti díj fizetési kötelezettség, amelynek azonban a keresetben megjelölt időszakban nem vitásan nem tett eleget. Mivel pedig a bérleti díj tartozását felszólítás ellenére nem fizette meg, a felperes jogelődje a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakás tv.) 36. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó 25. § (1) bekezdése alapján jogosult volt a bérleti jogviszony felmondására.

Az elsőfokú bíróság mindebből megállapította, hogy a felperes módosított keresetével érintett időszakban az alperes a 2005. szeptembertől 2010. augusztusig eltelt 60 hónapra havi 150 000 Ft + áfa bérleti díjat, míg a bérleti szerződés felmondással történt megszűnését követően 2010. szeptembertől 2015. szeptemberig terjedő összesen 61 hónapra pedig ugyanilyen összegű használati díjat volt köteles megfizetni a felperesnek.

Ebből következően az alperesnek a 2005. szeptembertől 2010. augusztusig eltelt 60 hónapra, havi bruttó 187 500 Ft-tal számolva 11 250 000 Ft bérleti díj tartozása keletkezett. Az elsőfokú bíróság ezzel szemben elszámolta azt a 8 900 000 Ft értéknövekményt, amely az ingatlanban az alperes 2000 és 2008 év közötti beruházásai következtében Kelemenné Széles Mária igazságügyi szakértő aggálymentes szakértői véleménye alapján a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjára előállt.

A bérleti szerződés megszűnését követően, 2010. szeptembertől 2011. decemberig eltelt 16 hónapra az alperes használati díj fizetési kötelezettségét havi bruttó 187 500 Ft-ban, a teljes időszakra mindösszesen 3 000 000 Ft-ban, a 2012. január 1-től 2015. szeptemberig terjedő 45 hónapra pedig - havi bruttó 190 500 Ft-ban, összesen 8 572 500 Ft-ban állapította meg.

Az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak az alperesnek, mint a perbeli ingatlanon elfoglalt földrészlet tulajdonosának a felperesi jogelőddel, mint az épület tulajdonossal szemben a perben beszámítással érvényesíteni kívánt földhasználati díj megfizetése iránti igényét.

Ezt az EBH2010.2218. számú közzétett döntésben megjelenő bírói gyakorlatra hivatkozva indokolta, amely szerint a szerződéssel alapított földhasználati jog-ellenérték az alapítással egyidejűleg köthető. Az alapítást követően a földhasználati joggal terhelt ingatlan tulajdonosa a használatért ellenszolgáltatást nem követelhet.

Az elsőfokú bíróság a felek között elszámolandó tételek között „az ítélet tábla iránymutatása szerint” nem vizsgálta az alperes szavatossági kifogását. Az elsőfokú bíróság az így megállapított tételek alapján elvégzett elszámolás eredményeként rendelkezett az alperesnek a felperes javára 13 922 500 Ft tőke, és annak a „középarányos időponttól” járó, az rPtk. 301/A. §-a szerinti mértékű késedelmi kamata megfizetésére kötelezéséről, és a felperes ezt meghaladó kereseti kérelmének elutasításáról.

Az elsőfokú bíróság - a 22 822 500 Ft kereseti követeléséből a megítélt 13 922 500 Ft alapján - a felperes 61%-os pernyertességét és 39%-os pervesztességét állapította meg.

Az egy évi bér összegének megfelelő 1 800 000 Ft pertárgyérték alapulvételével a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján a felperes ügyvédi munkadíját az alapeljárásban 90 000 Ft + áfa, a megismételt eljárásban 45 000 Ft + áfa összegben állapította meg, amelyhez hozzászámította az ítélet tábla által megállapított 57 150 Ft másodfokú perköltséget, és az így a felperesnek járó perköltséget - az összesen bruttó 171 450 Ft-nak a pernyertességére jutó 61%-ában (104 585 + 34 862) - 139 447 Ft-ban határozta meg.

Az alperes javára figyelembe vehető perköltséget - ugyanebben a részletezésben - (241 703 + 72 321 + 66 865) összesen 380 889 Ft-ban állapította meg, és ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperes részére a kettő különbözetének, 241 442 Ft-nak a megfizetésére.

Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, a felperes keresetének teljes elutasítását, és a perköltségben való marasztalását kérte.

Az ítéletben megállapított tényállást alapvetően helytállónak tartotta. Sérelmezte ugyanakkor azt a megállapítást, amely szerint az állította, hogy a felperes nem volt tulajdonosa a ...-i .../2/A. helyrajzi számú ingatlan (ítélet indokolása 11. oldal), mert ilyen nyilatkozatot nem tett. Ezzel szemben mindvégig azt állította, hogy a perrel érintett időszakban a felperes jogelődje az ingatlan-nyilvántartás szerint ugyan tulajdonosa volt a ...-i .../2/A. helyrajzi számú ingatlan, ugyanakkor az nem tartozott a felszámolási vagyonába.

Sérelmezte, hogy bár a felperesi jogutód perbeli legitimációjának hiányára hivatkozó védekezésében ezt az állítást - a kialakult bírói gyakorlatra utaláson túl - kifejezetten a ... Megyei Bíróság 2.Gf. .../2007/5. számú jogerős ítéletének indokolásában kifejtettekre alapította, azt az elsőfokú bíróság mégsem állapította meg. Ezért szerinte az ítéletábrának kell döntenie abban a jogkérdésben, hogy az ingatlan a felszámolás körébe tartozó vagyon volt-e, vagy sem. Ez azért lényeges, mert ettől függ, hogy a felperes követelhet-e bérleti díjat az alperestől.

Kifejtette: ebben a tekintetben nem az a döntő, hogy a felperesi jogelőd felszámolását befejező jogerős végzésében a ...-i Törvényszék az ingatlan tulajdonjogát felosztotta a hitelezők között. A ...-i Törvényszéknek ugyanis „nem kellett döntenie arról, hogy az ingatlan a felszámolás körébe tartozó vagyon vagy nem”, és nem is volt tudomása arról, hogy a felperesi jogelőd még 2003. decemberében az ingatlan tulajdonjogát elidegenítette. Szerinte ezzel szemben a ... Megyei Bíróság 2.Gf. .../2007/5. számú jogerős ítéletét nem lehet figyelmen kívül hagyni.

Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság kötelező erőt tulajdonított az ítélet azon megállapításának, hogy a felek között a bérleti szerződés 2005. május 31. napját követően is fennmaradt, ugyanakkor nem indokolta meg, hogy ez esetben miért ne bírna kötelező erővel az említett jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy az ingatlan nem volt a felszámolás alá vonható vagyon része.

Az alperes a továbbiakban úgy érvelt, hogy mivel a ...-i .../2/A. helyrajzi számú ingatlan nem tartozott a felperesi jogelőd felszámolási vagyonába, és arra a B. Kft. vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatot tett (amely alapján a felperes jogelődje, mint eladó és a B. Kft., mint vevő között 2009. szeptember 30. napjára dátumozott okirat is aláírásra került) a vevő az ingatlan tulajdonosává vált attól függetlenül, hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba formai okok miatt nem jegyezték be. Ebből pedig az következik, hogy a felperest sem bérleti, sem használati díj nem illette meg.

Arra az esetre, ha az ítéletábrák eltérő álláspontra helyezkedne, és azt állapítaná meg, hogy az ingatlan a felszámolás körébe tartozó vagyon volt, úgy az alperes szerint is megilleti a felperest a bérleti, illetőleg a használati díj.

Ugyanakkor ebben az esetben sem megfelelő az elsőfokú bíróság elszámolása. Ugyanis a bérleti jogviszony felmondásáig az ingatlan ingyenes használatára jogosult volt. Érvelése értelmében téves az elsőfokú bíróságnak az ezzel ellentétes tény- és jogkövetkeztetése. Nem helytálló ugyanis az a megállapítás, hogy az ingyenességet az alperes nem bizonyította. Közte és a felperesi jogelőd között „eredeti megállapodás” volt az, hogy az ingatlan vételárának a teljes megfizetése után már nem kell bérleti díjat fizetnie.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem fogadta el azt a védekezését sem, miszerint az ingyenesség abból is megállapítható, hogy a felek a bérleti szerződésüket ráutaló magatartással ingyenes jogügyletté módosították. Ekként kell értékelni ugyanis azt a perben nem vitás tény, hogy sem a felperesi jogelőd, sem a vevő 2004. március hónaptól nem küldött a bérleti díjról számlát az alperesnek egészen a felmondást megelőző fizetési felszólításig. Ebből pedig az alperes „joggal” vont le azt a következtetést, hogy neki már bérleti díjat nem kell fizetnie.

Hivatkozott arra is, hogy bérleti díj fizetési kötelezettsége azért sem állt fenn, mert „a szerződésnek megfelelően az ingatlan teljes vételárát már megfizette.”

Mindezekből pedig azt kellett volna megállapítani, hogy a használat ingyenes volt, így a felperes ilyen címen előterjesztett követelése a bérleti szerződés 2010. augusztus 30. napján történt felmondásáig (a bérleti jogviszony megszűnéséig) mindenképpen alaptalan.

Arra az esetre, ha a felperes „a kereset szerint 2005. szeptember 1. napjától 2010. augusztus 31. napjáig kérhetne bérleti díjat”, az elsőfokú bíróság ítéletében levezetett elszámolást az ő fizetési kötelezettsége tekintetében 60 hónapra csak nettó 150 000 Ft/hó alapulvételével számított 9 000 000 Ft-ban találta megfelelőnek, amit azzal indokolt, hogy a bíróság az értéknövekedést is áfa nélkül vette figyelembe, ezért az elszámolásnál az áfa a bérleti díj után sem számítható fel. Tehát a nettó értékeket kell egybeszámítani. Ebben az esetben pedig a 9 000 000 Ft bérleti díj tartozással szemben - még akkor is, ha az elsőfokú bíróság által megállapított 8 900 000 Ft értéknövekedést számíthatja be - 100 000 Ft a különbség, amiből az következik, hogy a beszámítás következtében a 2005. szeptember 1-től 2010. augusztus 31. napjáig terjedő időszakra az alperesnek 100 000 Ft + áfa tartozása állapítható csak meg.

Hivatkozott ugyanakkor arra is, hogy az alperes beruházása a szakértő által megállapított 8 900 000 Ft „összegnél jóval több volt, joggal gondolhatta a felmondás időpontjában, hogy nem tartozik a felperesnek”.

Az alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletábra iránymutatására hivatkozva nem vizsgálta az alperes szavatossági kifogását, az ítéletábra hatályon kívül helyező végzéseiben azonban ilyen iránymutatás nem volt. Az alperes pedig a megismételt eljárásban is fenntartotta azt, hogy a felperes a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségének nem tett eleget. Ezért az alperes a bérleti díj csökkentésére tarthat igényt, amely igényét a bérleti díjjal szemben kifogásként kívánta érvényesíteni.

Hivatkozott arra, hogy ezt az igényt az elsőfokú bíróság az alapeljárásban megalapozottnak tartotta, ezt a bérleti vagy használati díj összegének megállapításánál figyelembe vette, így azt 110 000 Ft + áfa összegben határozta meg. Az alperes szerint ebben a tekintetben az alapeljárásban hozott ítélet megalapozott volt, a megismételt eljárásban hozott ítélet viszont megalapozatlan. Ezért az elszámolásnál a bérleti vagy használati díj mértékét 110 000 Ft + áfa mértékben kell figyelembe venni, amelynek megfelelően az alperes tartozása 2010. augusztus 31. napjáig bruttó 120 000 Ft, 2011. december 31. napjáig bruttó 2 200 000 Ft, 2015. szeptember 30. napjáig bruttó 6 286 000 Ft, ami összesen 8 606 500 Ft.

Az alperes támadta az elsőfokú ítélet kamatrendelkezését is. Álláspontja szerint ugyanis a bérleti jogviszony felmondásáig nem esett késedelembe, mert a felperes jogelődjétől nem kapott számlát. Következésképp abban az esetben, ha a felperes bérleti vagy használati díj igénye megalapozott is, kamat megfizetésére csak 2010. augusztus 30. napját követően kötelezhető.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet fellebbezett részének a helybenhagyását, és az alperesnek az ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére kötelezését kérte azzal, hogy a jogi képviselője nem áfa alany.

Arra hivatkozott, hogy az alperes a felperes perbeli legitimációját alaptalanul vitatta. Azt, hogy a perbeli ingatlan a felperesi jogelőd felszámolási vagyonába tartozott - a közhiteles ingatlan-nyilvántartási bejegyzésen túl - a felszámolási vagyonmérleg, a felszámolást befejező jogerős végzés is minden kétséget kizáróan bizonyította.

Az alperesi hivatkozással ellentétben a B. Kft. nyilvánvalóan nem lehet tulajdonos, mert a tulajdonjogát nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, ezért tulajdonosként igényérvényesítési helyzetbe nem is kerülhetett. Megjegyezte, hogy az így kialakult jogviszonyra tekintettel a B. Kft. felbontotta az adásvételi szerződést, amit az elsőfokú eljárás során okirattal igazolt. Mindebből is

következik az, hogy a felperesnek - illetőleg a felperesi jogelődnek - az ingatlan tulajdonjogához fűződő anyagi jogi kapcsolata megalapozta a perbeli legitimációját.

A felperes szerint az alperes a fellebbezésében új tényként hivatkozott arra, hogy a felek a bérleti szerződésüket ráutaló magatartással ingyenes jogügyletre módosították. Az alperes ezt az állítását egyébként sem bizonyította, ezzel szemben a felperes bizonyította, hogy folyamatosan kérte a bérleti díjat, és az elsőfokú ítéletben is hivatkozott előzményi perekben is megállapították, hogy a felek közötti bérleti jogviszony keretében az alperes bérleti díj fizetésére volt köteles, amit nem vitatott. A bérleti jogviszony olyan módosítására, amely alapján az ingyenessé vált volna, nem került sor.

A felperes szerint az alperes tévesen számolta a fellebbezésében az értéknövelő beruházásokkal szembeállított bérleti díjat. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a bruttó értékek figyelembevételével a különbözetet, így módon pedig a kifizetni elmulasztott bérleti díjak együttes összege jóval meghaladta a szakértő által megállapított értéknövekedést.

Megjegyezte, hogy a felperes sem fogadta el a szakértői véleménynek ezt a megállapítását, de azért, mert jóval kisebb összegű értéknövekedés megállapítását tartotta volna helytállónak. Ez azonban nem érinti az elsőfokú ítélet azon megállapításának megalapozottságát, hogy a felmondás jogszerű volt.

A felperes nem fogadta el az alperesnek a szavatossági igénye vizsgálatával kapcsolatos fellebbezési okfejtését. Hangsúlyozta, hogy ha az elsőfokú bíróság az értéknövekedés mellett az alperes által hivatkozott szavatossági helyzetet is figyelembe vette volna, akkor kétszer értékelte volna a felperes terhére az értéknövekedést, ezért a döntése jogszabálysértő lett volna.

A fellebbezés részben alapos.

Az ítélet tábla a fellebbezést - a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 629. §-ára és 630. § (1) bekezdésére figyelemmel a már hatályon kívül helyezett, de a jelen eljárásban még alkalmazandó - a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (1952. évi Pp.) 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, mivel a felek felhívásra tárgyalás tartását nem kérték.

Az ítélet tábla elsőként abban foglalt állást, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét milyen terjedelemben vizsgálhatja felül, és az alábbi megállapításokat tette.

A felperes a 2017. szeptember 11. napján érkezett (1.G. .../2017/8. számú) beadványában jelentette be, hogy a felperesi jogelőd által előterjesztett kereseti kérelmek közül a kiürítés és birtokbaadás iránti keresettől eláll, egyebekben pedig az alperesnek a 2005. szeptembertől 2015. szeptember „egész óra” terjedő 121 hónapra 18 150 000 Ft és mindenkor áfa bérleti díj, illetve használati jog címén történő megfizetésére, valamint „a megfizetésig járó törvényes késedelmi kamatok” megfizetésének kötelezésére tartja fent.

Noha az elsőfokú bíróság a keresettől való elállás bejelentése folytán a per részbeni megszüntetéséről külön határozatot nem hozott, az ítélet tábla megállapította, hogy az 1952. évi Pp. 3. § (2) és 215. § (1) bekezdése szerint a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes fentiek szerint módosított kereseti kérelméről kellett érdemben döntenie. Az elsőfokú bíróság ítéletét pedig az 1952. évi Pp. 253. § (3) bekezdése szerint csak a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül, így nem érintette annak a nem fellebbezett (ezáltal jogerőre emelkedett) keresetet elutasító rendelkezését és annak az indokolását.

Az elsőfokú bíróság - a fellebbezéssel érintett körben - a releváns tények tekintetében a megismételt eljárásban az ítélet tábla által előírt, szükséges bizonyítást lefolytatta.

Az alperes fellebbezése az ítéletében megállapított tényállást három részben támadta: a .../2/A. helyrajzi számú ingatlan tulajdonával kapcsolatos állításának rögzítése, a perben beszámításként érvényesített szavatossági joga kapcsán felperes hibás teljesítésének és a 2005. május 31-től ingyenes használati jogában való megállapodás meg nem állapítása miatt.

Az ítélet tábla az iratokból azt állapította meg, hogy a fellebbezés állításával ellentétben az elsőfokú ítélet indokolása 11. oldal 3. bekezdése nem iratellenesen tartalmazza az alperesnek a ...-i .../2/A. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával kapcsolatban a perben tett nyilatkozatát. Az elsőfokú bíróság ugyanis az alperes elsőfokú eljárásban tett legutolsó, a 2017. szeptember 12. napján érkezett 1.G. .../2017/10. számú előkészítő irata utolsó előtti bekezdésének megfelelően rögzítette - az ítélet 11. oldal 3. bekezdés utolsó sorában - azt, miszerint „nem vitatta ugyanakkor az alperes azt a tényt, hogy a perrel érintett teljes időszak alatt az ingatlan-nyilvántartás szerint a HB Zrt. „f.a.” volt az ingatlan tulajdonosa.”

A hivatkozott alperesi beadvány tartalma szerinti helyes értelmezésének pedig az ítélet tábla szerint is megfelel az az elsőfokú ítéletben tett megállapítás, miszerint az alperes a felperes keresetösségi jogát arra alapozva vitatta, hogy a felperes jogelődje a HB Zrt. a perbeli időszakban nem volt tulajdonosa az ingatlannak, mivel a B. Kft. a vételi jogát gyakorolta. Ezt támasztja alá az, hogy az alperes a fellebbezésében is ebből az állításból levezetett jogi érveléssel indokolta azt a fenntartott álláspontját, miszerint a perbeli ingatlannal kapcsolatos bérleti vagy használati díj követelésre a felperesi jogelődnek, és így a felperesnek nincs perbeli legitimációja, mert a felperes jogelődje és a B. Kft., mint vevő között 2009. szeptember 30. napján létrejött adásvételi szerződés alapján a bérleti díjra már csak a vevő tarthat igényt.

Noha az alperes a fellebbezésében bíróság döntését igénylő jogkérdésnek jelölte meg azt, hogy a perbeli bérleti jogviszony a felmondását megelőzően ingyenes volt-e, az ítélet tábla szerint az ingyenességre vonatkozó állításaival valójában az elsőfokú bíróság tényállás megállapítását sérelmezte arra hivatkozással, hogy az alperes és a felperesi jogelőd között létrejött „eredeti megállapodást” nem megfelelően értelmezte. Azt, hogy a felperesi jogelőd (illetőleg utána a vevő) 2004. március hónaptól bérleti díj megfizetésére nem küldött számlát az alperesnek, és az egyéb adatokat az 1952. évi Pp. 206. § (1) bekezdését sértően mérlegelte, és mindezek miatt helytelen következtetést vont le az alperes által állított ingyenesség bizonyítatlanságára.

Az ítélet tábla ezeket a fellebbezési érveket nem találta megalapozottnak.

Az 1952. évi Pp. 206. § (1) bekezdése szerint a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el.

A szabad bizonyítás elvén nyugvó bizonyítási rendszerben tehát - ha a törvény másként nem rendelkezik - a bíróság a per adataival egybevetett mérlegelés alapján, meggyőződése szerint ítéli meg, hogy mely ténynek, körülménynek, milyen jelentőséget kell tulajdonítani. A mérlegelés akkor jogszabálysértő, ha az iratok tartalmával ellentétes, logikátlan, vagy kirívóan okszerűtlen következtetéseket tartalmaz.

A jelen ügyben az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy az 1952. évi Pp. 229. § (1) bekezdése szerint az ahhoz fűződő jogerő folytán a jelen perben az alperes már nem tehet vitássa azt, hogy a felperesi jogelőd és közte létrejött bérleti szerződés 2005. május 31-e után is fennállt, miután ezt a ...-i Városi Bíróság - a ... Megyei Bíróság 2.Gf. .../2007/5. számú ítéletével helybenhagyott - 3.G. .../2005/40. számú jogerős ítéletében megállapította.

Az rPtk. 423. §-a értelmében pedig a bérleti szerződésnek fogalmi eleme az ellenérték. A hasznot hajtó dolog (így ingatlan, épület) ingyenes átengedése esetén nem bérleti (haszonbérleti) szerződés, hanem haszonkölcsön jön létre. Mindezekre figyelemmel a felperes tagadásával szemben az 1952. évi Pp. 164. § (1) bekezdése szerint az erre hivatkozó alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a perbeli ingatlanra 2005. május 31-ét követően ingyenes használat illette meg.

Az elsőfokú bíróság erre vonatkozóan - és a bizonyítás elmulasztásának következményeire is - már a 2010. november 4-i tárgyaláson kihirdetett I.G. .../2010/3. számú végzésében tájékoztatta. Ebből következően az alperesre volt bízva, hogy a bíróság rendelkezésére bocsássa az ingyenesség megállapításához szükséges bizonyítékait. Az alperes azonban a felperesi jogelőd és közte 2000. január 21-én, majd 2001. augusztus 1-jén létrejött adásvételi előszerződéseken kívül egyéb konkrét bizonyítékra a fellebbezésében sem hivatkozott, és nem utalt ezzel kapcsolatban előterjesztett bizonyítási indítványa jogsértő mellőzésére sem. Az elsőfokú bíróság pedig nem iratellenesen - logikátlanul, vagy kirívóan okszerűtlenül -, hanem (figyelemmel arra, hogy a ...-i Városi Bíróság, majd a ... Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság felperes által hivatkozott adásvételi előszerződések ismeretében hozta meg a bérleti jogviszony fennállása tekintetében a jogerős ítéletét) a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűen vizsgálva állapította meg azt, hogy az alperes a perben a bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni.

Annak bizonyítására, hogy a felek a visszerthes szerződésüket kölcsönös megállapodással ingyenes jogügyletté alakították át, nem volt alkalmas a fellebbezésben hivatkozott az a tény sem, hogy a felperesi jogelőd 2004. márciusától nem küldött számlát a bérleti díj megfizetésére az alperesnek.

A Kúria (Legfelsőbb Bíróság) GK 66. számú állásfoglalása és a következetes bírói gyakorlat szerint ugyanis a számviteli törvény előírásai megsértésének közigazgatási típusú jogkövetkezményei vannak, azonban a számlázási kötelezettség elmulasztása a polgári jogi jogviszonyban a szolgáltatás esedékessé válását nem érinti akkor sem, ha a jelen esetben a felperesi jogelőd és az alperes között 2000. május 31. napján létrejött bérleti szerződés 3. pontja szerint „a bérelő bérbeadó részére a bérbeadó által kibocsátott számla alapján” fizeti meg a bérleti díjat „minden hónap 10. napjáig”. A számlaküldés elmaradásának kizárólag a késedelmi kamat kezdő időpontja szempontjából van jelentősége.

A kifejtettek alapján az ítéletábra is az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást fogadta el, amelyet azonban kiegészített az alábbiakkal:

A ...-i .../2/A. helyrajzi számú keltetőként hasznosított épület kb. 2/3-ad részében (az elsőfokú bíróság I.G. .../2014/17. számú ítélete meghozatalának időpontjáig, 2014. június 26-ig) radiátorfűtés üzemelt. Az épület 1120 m² összapterületéből a tüzelőtárolókat eredetileg sem lehetett fűteni. Az alapanyag raktár, a gépkocsi tároló, a kazán és a kézi raktár összesen 298,41 m² alapterületű épületrésze a fűtés és a világítás hiánya miatt csak esetlegesen, raktározási célra volt használható, és nem volt alkalmas az alperes gazdasági tevékenységére, ami lakatosműhely és galvánüzem. „A bérleti szerződésben meghatározott 150 000 Ft + áfa összegű bérleti díj 40 000 Ft + áfa összeggel történő leszállítása indokolt amiatt, mert a felperes nem teljesítette a fűtés és világítási berendezések visszaállításának a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségét”.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság I.G. .../2014/17. számú ítélete alapján, az abban megállapított tényállással egyezően egészítette ki a tényállást, figyelemmel egyrészt arra, miszerint egyetértett az alperessel abban, hogy az elsőfokú bíróság ítéleti megállapításával (I.G. .../2017/12. számú ítélet 12. oldal utolsó bekezdés) ellentétben a Gf.III. .../2014/9. számú, és a Gf.III. .../2014/3. számú hatályon kívül helyező végzése sem tartalmazott a megismételt eljárásra olyan iránymutatást, hogy a bíróságnak az alperes szavatossági kifogását nem kell vizsgálnia. Ellenkezőleg, az ítéletábra a Gf.III. .../2014/9. számú hatályon kívül helyező végzésében kifejezetten előírta, hogy: „A folytatódó eljárásban az elsőfokú bíróságnak a felperest és az alperest egymással el kell számoltatnia a megkötött bérleti- és adásvételi előszerződések megszűnése esetére vonatkozó megállapodásuk szerint”, mivel az ítéletábra a megalapozott döntéshez szükséges elszámolást a hiányos tényállás, és az annak kiegészítéséhez szükséges - a másodfokú eljárás kereteit már meghaladó - bizonyítás hiányában nem tudta elvégezni. Az ítéletábra a Gf.III. .../2014/3. számú végzésében is meghagyta az elsőfokú bíróságnak, hogy a felperes bérleti és használati díj iránti követelését - az alperes

védekezésére tekintettel - a birtokbaadási keresetével és az alperes ezzel szemben támasztott igényeivel együttesen kell elbírálni (6. oldal utolsó bekezdés).

Az alperes a keresettel szemben 2010. december 2. napján 1.G. .../2010/4. sorszám alatt előterjesztett érdemi ellenkérelmében arra is hivatkozott, miszerint a felperes nem teljesítette a bérleti szerződésben vállalt azt a kötelezettségét, hogy 8 napon belül visszaállítja a fűtést és a világítást. Ezért arra a célra, amire a felperes a bérleményt bérbe adta, alkalmatlan volt, ami miatt a bérleti díjnak is csak egy részére tarthat igényt.

Az alperes az ily módon előterjesztett igényéről a megismételt eljárásban kifejezetten nem mondott le.

Másrészt az ítélet tábla a tényállást a perben kirendelt Kné Sz.M. igazságügyi építész és ingatlanforgalmi szakértő 2014. június 12. napján előterjesztett 1.G. .../2014/13. sorszámú szakértői véleménye alapján egészítette ki a fentiek szerint, tekintettel arra, hogy azt a szakértő a 2015. szeptember 22. napján 1.G. ...2015/28. sorszámú szakvélemény kiegészítésében is fenntartotta, és azt az elsőfokú bíróság is elfogadta.

Az így kiegészített tényállás alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével részben, az alábbiak szerint értett egyet.

Alaptalanul támadta az alperes az elsőfokú bíróság ítéletét a felperes (illetve a felperesi jogelőd) perbeli legitimációjának hiányára hivatkozva.

A felperes a keresetében bérleti, valamint használati díj megfizetése iránti igényét érvényesítette.

A felperes kereseti tényállításai alapján a bérleti díj iránti igény jogalapja a felek között nem vitásan a 2000. május 31. napján létrejött, és - a ... Megyei Bíróság 2.Gf. .../2007/5. számú ítéletének jogereje folytán a jelen eljárásban nem vitathatóan 2005. augusztus 31-e után is fennálló - bérleti szerződés.

Mivel a bérleti díj - majd használati díj - követelése iránti jogát a felperesi jogelődnek a bérleti szerződés, a felperesét pedig a ...-i Törvényszék 2.Fpk.06-11-.../140. számú jogerős végzése, valamint a B.-en 2016. február 18. napján kelt „Engedményezési nyilatkozat” (1.G. .../2015/33/F/2.) legitimálja, az alperes fellebbezésében felvetett tulajdoni kérdéseknek (így annak, hogy a perben nem álló B. Kft. a perbeli ingatlanon tulajdonjogot szerzett-e, és ehhez kapcsolódóan annak, hogy azok a felperesi jogelőd felszámolási vagyónába tartozó vagyontárgyak-e) és ezzel összefüggésben a jelen ügyre a ... Megyei Bíróság 2.Gf. .../2007/5. számú ítélete res iudicata hatása vizsgálatának nincs jelentősége.

Ezért az ítélet tábla csupán rámutat arra, hogy helyes volt az elsőfokú bíróságnak az a jogi álláspontja, miszerint a Békésfact Kft. a perbeli ingatlanok nem tulajdonosa, mivel a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be.

Az ítélet tábla ezen kívül általánosságban megjegyzi az alábbiakat:

Az 1952. évi Pp. 229. § (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a ténybeli alapból származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek, ideértve azok jogutódait is, egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessek.

E jogszabályhely nyelvtani értelmezése alapján is egyértelmű, hogy az ítélt dolog tárgya csak a keresettel érvényesített jog lehet. A Legfelsőbb Bíróság (Kúria) a BH2002.235. számon közzétett eseti döntésében rámutatott arra, hogy az ítélt dolog tárgya a keresettel érvényesített jogról való döntés, az annak alapjául szolgáló releváns tények és jogi okfejtések, így a felek közötti jogviszony minősítése is, amely utóbb vitássá nem tehető, attól egy későbbi perben a bíróság sem térhet el.

Az 1952. évi Pp. 229. § (1) bekezdésének szövegéből és az eseti döntés megállapításából az következik, hogy a res iudicata hatása kétféle lehet: vagy pergátló, vagy az ugyanazon felek közötti

későbbi perben az ottani kereseti kérelem elbírálása során kötelezően figyelembe veendő, és az indokolás elemeivel együtt felül nem bírálható döntés. Az, hogy a jogerős ítélet a kettő közül melyik hatást fejt ki, az 1952. évi Pp. 229. § (1) bekezdésében foglalt, a res iudicata tartalmát jelentő konjunktív feltételek megléte, illetve hiánya dönti el. Ha az utóbb benyújtott kereset egyrészt ugyanazon tényalapról származó, másrészt ugyanazon jog érvényesítésére irányul, úgy pergátló res iudicata hatásról beszélhetünk. Ha azonban az előbbi feltételek bármelyike hiányzik, úgy az előzményi perben hozott jogerős döntésnek ilyen hatása nincs, de kötelező az utóbb eljáró bíróságra is annyiban, hogy más tényalapról származó, vagy más jog érvényesítésére vonatkozó kereset elbírálása során nem térhet el az egyébként az új kereset szempontjából is releváns, már korábban hozott döntésben foglaltaktól.

Habár a megismételt eljárásban azt a - felperes által már fenn nem tartott - kiürítés és birtokbaadásra kötelezés iránti kereseti kérelem elbírálásánál kellett vizsgálni és eldönteni, az ítéletábra - az alperes azon fellebbezési hivatkozásával szemben, hogy a bérleti szerződés felmondása a felperesi jogelőd részéről jogellenes volt - egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában e körben kifejtettekkel, így csupán utal azokra.

Az ítéletábra ugyanakkor részben osztotta az alperes fellebbezését az elsőfokú bíróság által elvégzett elszámolást sérelmező részében.

Az ítéletábra egyetértett azzal, hogy az elsőfokú bíróság az alperesi igények elszámolásánál alaptalanul hagyta figyelmen kívül az alperesnek a felperes bérleti díj követelésével szemben előterjesztett, és a megismételt eljárásban is fenntartott szavatossági kifogását.

Az időközben már hatályon kívül helyezett, de a peres felek jogvitájának elbírálásánál még irányadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 424. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó - ha a jogszabály eltérően nem rendelkezik - szavatol azért, hogy a bérlet dolog a bérlet egész tartalma alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak.

Erre a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlet az elállás helyett az azonnali felmondás joga illeti meg. A törvény e rendelkezéséből következően a bérbeadó hibásan teljesít, ha a dolog a szolgáltatás teljesítése idején nem felel meg a törvényben előírt és a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. Törvényes kellék mindenekelőtt az, hogy a szolgáltatás alkalmas legyen a jogosult szerződésben biztosított érdekének a kielégítésére, azaz a dolognak rendeltetésszerű használatra alkalmasnak kell lennie.

Tekintettel arra, hogy a felperesi jogelőd és az alperes között a perbeli ingatlanra bérleti szerződés jött létre és állt fent 2005. augusztus 31. napját követően is, a hivatkozott törvényi rendelkezések alapján a felperesi jogelőd is, mint bérbeadó kellékszavatossági felelősséggel tartozott az alperesnek a hibátlan teljesítésért, amely kötelezettsége a szerződés teljes tartamára fennállt.

Az elsőfokú bíróság az alperes szavatossági kifogása alapján a felperes hibás teljesítését szakértői bizonyítás keretében vizsgálta. A perben kirendelt Kné Sz.M. igazságügyi építész és ingatlanforgalmi szakértő a 2014. június 12. napján előterjesztett szakvéleményében megállapította a perbeli ingatlan tekintetében (a tényállásban részletesen rögzített) korlátozott használhatóságot. A szakértő arra is megállapítást tett, hogy a felperes nem teljesítette a bérleti szerződésben vállalt, a fűtés és világítási berendezések visszaállításának kötelezettségét. Ezért a szerződésben kikötött 150 000 Ft + áfa összegű bérleti díj 40 000 Ft + áfával történő leszállítását tartotta indokoltnak.

Az elsőfokú bíróság e szakértői véleményt elfogadva, az alapján az I.G. .../2014/17. számú ítéletében ennek megfelelően az alperest a felperes részére havi 110 000 Ft + áfa elmaradt- és folyamatos bérleti díj megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nem fellebbezett, és bár a megismételt eljárásban a felperesi jogutód kereseti követelését továbbra is 2005. szeptember egész hónaptól kezdődően 2015.

szeptember egész hónapig 150 000 Ft + mindenkor áfa elmaradt bérleti megfizetése iránt tartotta fenn, az általa korábban nem vitatott szakértői véleménnyel szemben semmivel nem bizonyította azt, hogy nem teljesített hibásan, és ebből következően, hogy a bérleti szerződésben kikötött teljes bérleti díj megfizetésére tarthat igényt.

Mindezekre tekintettel az ítélet az elsőfokú bíróság számára előírt teljes elszámolás keretében az alperes megalapozott szavatossági kifogását is figyelembe vette akként, hogy az elsőfokú bíróságtól eltérően a felperes bérleti- és használati díj fizetési kötelezettségét - a szakértői véleményben meghatározott - havi 110 000 Ft + áfa összegben állapította meg.

Nem volt alapos ugyanakkor a fellebbezés abban a részében, amelyben azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az elszámolásnál az értéknövekedést áfa nélkül, a bérleti díjat azonban áfásan vette figyelembe.

A felperesi jogelőd és az alperes között 2000. május 31. napján aláírt bérleti szerződés 3. pontja egyértelműen azt tartalmazza, hogy a bérlő a bérbeadó részére havi 150 000 Ft + áfa összegű bérleti díjat fizet. Ebből az következik, hogy amennyiben a bíróság végez elszámolást a felek között a szerződés alapján létrejött bérleti jogviszonyban, úgy az elszámolásnál a bérleti díj után az áfa fizetési kötelezettséget figyelembe kell venni akkor is, ha a bérleti díjról számlát nem bocsátottak ki. Ezzel szemben a bérlő beruházásában megvalósuló építészeti, illetve egyéb értéknövelő beruházások költségeinek viselése tekintetében a Lakás tv. 36. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 9. § (1) bekezdése a bérlő és a bérbeadó megállapodását tekinti elsődlegesnek. Ennek hiányában van lehetőség arra, hogy ha a bérlő által elvégzett beruházás nem jogosulatlanul történt, a beruházási költségek bérbeadóra történő átruházására ugyan nem kerülhet sor, de a bérleti szerződés megszűnése folytán keletkezhet olyan vagyonejtölődés, amely a bérleti szerződés alapján nem rendezhető. Ilyen esetben, ha a bérlő bizonyítja, hogy a fennmaradt átalakítási munkák vagyoni előnyt eredményeztek a bérbeadónál, kérheti ezeknek az elszámolását - az rPtk. 361. § (1) bekezdése értelmében a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint - a jogviszony megszűnésekor fennálló értékviszonyok alapján. Önmagában ugyanis a felek közötti szerződéses kapcsolat e rendelkezés alkalmazását nem zárja ki akkor, ha a megállapodás a fél valamely igényét nem rendezi, és a vagyonejtölődés a szerződésszegés szabályai szerint sem orvosolható. Ebben az esetben a bérlő csak az általa előidézett azon értéknövekedés megtérítését kérheti, amellyel a bérbeadó (tulajdonos) jogalap nélkül gazdagodott.

Az elsőfokú bíróság a perbeli bérleményben az alperes által 2000 és 2008 év között elvégzett beruházások által előidézett értéknövekedést számolta el a bérleti szerződés megszűnésével összefüggésben az rPtk. 361. § (1) bekezdése alapján az alperes javára.

A perbeli bérleti szerződés megszűnésének időpontjában, 2010. augusztusában hatályos, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVIII. törvény (Áfa tv.) 259. § 6. pontja szerint ellenérték: bármilyen vagyoni előny, ideértve a meglévő követelés mérséklésére elismert vagyoni értéket is, de ide nem értve a kártérítést. A jogalap nélküli gazdagodásról az rPtk. 361-364. §-ai rendelkeznek. Az rPtk. 364. § a nem szabályozott kérdésekben a jogalap nélküli gazdagodásra egyébként a kártérítés szabályainak megfelelő alkalmazását írja elő. Mindezekből következően az áfa fizetés szempontjából a jogalap nélküli gazdagodásért járó ellenérték a kártérítéssel azonos megítélés alá esik, így áfa fizetési kötelezettséget nem von maga után.

Mindezekből következően nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a felek között a bérleti szerződés elszámolása során az alperes által a felperesnek fizetendő elmaradt bruttó bérleti díj összegével szemben az alperes beruházásaival elért értéknövekedés nettó összegét számolta el. Ítéletének indokolásából megállapíthatóan a felszámítandó áfa mértékét a 2005. szeptembertől 2011. december 31-éig tartó elszámolási időszak teljes időtartamára az adóalapjának 25 %-ában, míg

2012. január 1. napjától 2015. szeptemberéig bezárólag a teljes időszakra az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVIII. törvény (új Áfa tv.) 82. § (1) bekezdésében meghatározott 27%-ban vette figyelembe, amit az alperes a fellebbezésében nem érintett.

Ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság által alkalmazott számítási mód figyelembevételével a helyes számítást az alábbiak szerint végezte el:

Az alperes bérleti díj tartozása:

- 110 000 Ft + 25% áfa Ft/hó
- a 2005. szeptember hónaptól 2010. augusztus hónapig terjedő 60 hónapra (60 x 137 500)
8 250 000 Ft

Az alperes követelése:

- az alperes által 2010. augusztusig elvégzett beruházások folytán a perbeli ingatlan értéknövekménye: 8 900 000 Ft
- a beszámítás eredménye: az alperes fennmaradó követelés 650 000 Ft

Az alperes használati díj tartozása:

- 2010. szeptember 10. szeptembertől 2011. decemberig eltelt 16 hónapra (16 hó x 110 000 Ft + 25% áfa) 2 220 000 Ft
- 2012. januártól 2015. szeptemberig terjedő 45 hónapra (45 hó x 110 000 Ft + 27% áfa, azaz 139 700 Ft) 6 286 500 Ft
- összesen: 8 506 500 Ft

Az elszámolás eredménye:

8 506 500 Ft
- 650 000 Ft
7 856 500 Ft,

amelynek megfizetésével az alperes tartozik a felperesnek.

Az ítéltábla nem fogadta el a felperes kétszeres értékelésre hivatkozó jogi érvelését.

Kné Sz.M. igazságügyi szakértő ugyanis a kiegészítő szakértői véleményében nyilatkozott arra, hogy a 2014. június 10-én készített, valamint a 2015. június 28-án kelt szakértői véleményeiben elszámolt beruházások közül melyeket vette figyelembe az alperes szavatossági kifogásával kapcsolatban és melyeket nem. A szakértő a kérdésre válaszolva kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a 2014. évi szakvéleményében a bérleti díj megállapításakor figyelembe vett beruházások 2000, 2001, 2002 és 2003 évben történtek. Ezzel szemben az 1.G. .../2015/20. sorszámú szakértő kirendelő végzéssel kapott iratanyagban fellelhető kimutatás szerint 2005 évben november és december hónapban történtek felújítási munkák az épületen, „ezért ezen beruházások értékeit nem vettem figyelembe”.

A kiegészítő szakvélemény tartalmából az is megállapítható, hogy az igazságügyi szakértő az épületen végzett értéknövelő beruházásoknak az ingatlan forgalmi értékében okozott változását 2010. augusztusában határozta meg 8 900 000 Ft-ban, amely tartalmazza az ingatlanon végzett beruházások ingatlanforgalmi értékvonzatát is. Azok közül a beruházások közül, amelyek alapján meghatározta az épület értéknövekményét 2010 augusztusi értéken, a csarnoképületben végzett beruházások megléte a 2014. június 14-ei szakvéleménye készítésekor már látható volt ugyan, az épület egy-egy épületrészében - így az alapanyag raktárban, a kazán és kézi raktárban, a gépkocsi tárolóban és a tüzelő tárolóban - a 2014. június 11-ei szakvélemény elkészítése időpontjában azonban felújítási munkákat nem végeztek. A gépkocsi tároló esetében a teljeskörű felújítás 2015 évben történt, ezért ezt az értéknövekményt a szakértő nem szerepeltette a 2010. évi értéknövekedés meghatározásában.

Mindezekből pedig kétséget kívül megállapítható, hogy az igazságügyi szakértő felperes által a bérleti szerződésben vállalt, el nem végzett munkák miatt a bérleti díj összegének csökkentése meghatározása során nem vette figyelembe az alperes által elvégzett azokat a munkálatokat, amelyek alapján a perbeli ingatlan értéknövekményét megállapította.

Alaptalanul támadta az alperes a késedelmi kamat kezdő időpontjára vonatkozó rendelkezést is. Arra helytállóan hivatkozott, hogy miután a felperesi jogelőd és közte 2000. május 31. napján létrejött bérleti szerződés 3. pontja szerint a felek úgy állapodtak meg, hogy a bérlő a bérleti díjat a bérbeadó által kibocsátott számla alapján minden hónap 10. napjáig köteles megfizetni, a felperes azonban (az alperes nem vitatott és nem is cáfolt állításának megfelelően) a bérleti díjakról számlát nem küldött, - a Legfelsőbb Bíróság (Kúria) GK. 66. számú állásfoglalása I. pontja alapján kialakult következetes bírói gyakorlat szerint - a felperesi jogelőd (jogosulti) késedelme az alperes késedelmi kamatfizetési kötelezettséget előidéző egyidejű fizetési késedelmét kizárta (BH2015.250.). Ennélfogva az alperest a kamatfizetési kötelezettség a felperesi jogelőd 2010. július 18. napján kelt fizetési felszólításában megjelölt teljesítési határidő eredménytelen elteltét követő naptól kezdődően terheli (GK. 66. számú állásfoglalás).

Miután a felperesi jogelőd által a perben becsatolt belföldi tértivevénnyel (1.G.40.161/2010/1/F/2) bizonyítottan ez az időpont 2010. augusztus 12-e volt, az alperes késedelmi kamatfizetési kötelezettségének kezdő időpontja helyesen (2010. augusztus 21. napja). Az elsőfokú bíróság ítéletében a kamatfizetés kezdő időpontját ettől eltérően, 2010. szeptember 15. napjában állapította meg, a felperes azonban emiatt nem fellebbezett. Ezért az elsőfokú bíróság ítéletének e körben történő, a fellebbezésben kért megváltoztatására sem szükség, sem jogszabályi lehetőség nem volt.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezett részét - az elvégzett helyes számítás figyelembevételével - az 1952. évi Pp. 253. § (2) bekezdés II. fordulata szerint részben megváltoztatta, és az alperes által a felperes részére fizetendő marasztalás tőkeösszegét 7 856 500 Ft-ra leszállította.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezett részét a per főtárgya tekintetében helybenhagyta.

Az alperes részben eredményes fellebbezése miatt módosult az elsőfokú eljárásban a felek pernyertességének-pervesztességének az aránya is, amit az ítéletábra a következők szerint állapított meg.

A felperes kereseti kérelme az alperesnek bérleti díj és használati díj címén 22 822 500 Ft tőke megfizetésére, valamint az ingatlan kiürítésére és birtokba adásra kötelezésére irányult. A felperes azonban csak 7 856 500 Ft-ban, azaz a követelt összeg 34%-ában lett pernyertes, 76%-ban pervesztessé vált. Az ingatlan kiürítése iránti keresetétől elállt, amit részletesen nem indokolt meg, ezért a kialakult bírói gyakorlat szerint ebben a részében is pervesztesnek kell tekinteni.

Az elsőfokú bíróság a felek által nem fellebbezett ítéleti megállapítása szerint a perben ügyvédi munkadíjból eredően az alap- és a megismételt eljárásban mindkét félnek bruttó 171 450 Ft, ezen kívül a másodfokú eljárásban a felperesnek további 57 150 Ft, az alperesnek pedig (a fellebbezési eljárási illeték előlegezéséből felmerült költségeit is tartalmazó) 201 150 Ft és 418 600 Ft; azaz összesen a felperesnek (171 450 + 57 150) 228 600 Ft, az alperesnek pedig (171 450 + 201 150 + 418 600) 791 200 Ft perköltsége keletkezett. Ebből a felperes a pernyertessége alapján (a 228 600 Ft 34%-a) 77 724 Ft, az alperes pedig (a 791 200 Ft 76%-a) 601 312 Ft megfizetésére tarthat igényt a másik féltől. Ily módon az alperest tisztán megillető elsőfokú eljárási költség (601 312 - 77 724) 523 588 Ft.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra a felperes által az alperesnek megfizetendő elsőfokú perköltség összegét 523 588 Ft-ra felemelte.

Az alperes 13 922 500 Ft megítélt marasztalási összeg teljes elutasítására irányuló fellebbezése csak (13 922 500 - 7 856 500) 6 066 000 Ft vonatkozásában volt eredményes, nagyobb részben (7 856 500 Ft tekintetében) eredménytelen lett, a másodfokú eljárásban pernyertességének-pervesztességének az aránya 43,6 - 56,4 %, amelyből következően a felperes tiszta másodfokú pernyertessége 12,8 %.

Ezért az ítélet tábla az 1952. évi Pp. 81. § (1) bekezdése szerint az alperest kötelezte a felperes javára az ügyvédi munkadíjból keletkezett másodfokú perköltsége tiszta pernyertességével arányos része megfizetésére.

Az ügyvédi munkadíj összegét az ítélet tábla a 13 922 500 Ft másodfokú pertárgyérték alapulvételével a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése és a 4/A. §-a szerint de - arra figyelemmel, hogy a másodfokú eljárásban tárgyalás tartására nem került sor - a (6) bekezdés alkalmazásával meghatározott mérsékelt összegnek (250 000 Ft + 27% áfa, azaz) 317 500 Ft-nak a felperes tiszta pernyertességére jutó 12,8 %-ában - 40 000 Ft-ban állapította meg, amelynek megfizetésére az 1952. évi Pp. 217. § (1) bekezdése szerinti általános teljesítési határidőben kötelezte.

Tekintettel arra, hogy az alperes a jelen másodfokú eljárásban az Itv. 51. § (1) bekezdése szerint az illeték ismételt megfizetése alól mentesült, az ítélet táblának további fellebbezési eljárási illeték fizetésre kötelezéséről rendelkeznie nem kellett.

Debrecen, 2018. április 27.

Dr. Görög Attila sk a tanács elnöke, Dr. Riczu András sk előadó bíró, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró